

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMMOB. N. GEN. REP. **290/22**

Giudice Dr. Giuseppina Vecchione



OMISSIS

contro

OMISSIS

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

*Tecnico incaricato: Arch. Barbara Izzi
Custode Giudiziario: Avv. Aristodemo Bosco*



INDICE:

PREMESSA.....	Pag. 3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE.....	pag. 3
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	pag. 3
2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	
a) Ubicazione immobile.....	pag. 5
b) Tipologia immobile	pag. 5
c) Caratteristiche della zona e servizi offerti.....	pag. 16
d) Caratteristiche descrittive e certificazione energetica.....	pag. 16
3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	pag. 17
4 DESCRIZIONE LOTTO.....	pag. 20
5 PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO	
ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	pag. 21
6 DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE.....	pag. 23
7 STATO DI POSSESSO.....	pag. 26
8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	
a) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 27
b) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	pag. 27
9 IMMOBILI IN AREA DEMANIALE.....	pag. 29
10 PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI.....	pag. 29
11 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	pag. 29
12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
a) Criterio di stima.....	pag. 30
b) Fonti d'informazione.....	pag. 36
c) Valutazione corpi	pag. 37
d) Adeguamenti e correzioni della stima.....	pag. 37
13 DIVISIBILITA' DEL LOTTO.....	pag. 37
14. CERTIFICATO DI STATO CIVILE	pag. 38

ALLEGATI:

- 1) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 2) GRAFICI PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO E SECONDO: STATO DI FATTO, CONI OTTICI, AREE E DIFFORMITA' IN SCALA SC. 1:100
- 3) VERBALI DI SOPRALLUOGO
- 4) CERTIFICATI RILASCIATI DAL COMUNE DI SESSA AURUNCA
- 5) CERTIFICATI RILASCIATI DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
- 6) CERTIFICATI CATASTALI: VISURE, ESTRATTI DI MAPPA, PLANIMETRIE
- 7) CALCOLO DEL VALORE VENALE
- 8) DOCUMENTI UTILIZZATI PER LA STIMA
- 9) ONORARIO, SPESE ALLEGATE E ALTRI DOCUMENTI RITENUTI NECESSARI
- 10) INVIO AI CREDITORI E DEBITORI



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Premessa

La sottoscritta **dr.ssa arch. Barbara Izzi**, con studio in Via B. Tanucci, 29 - Caserta (Ce), in data **30.08.2023** ha prestato giuramento di rito in qualità di Esperto e, dopo aver verificato preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. comprendente anche tutti i passaggi di proprietà relativi al ventennio antecedente il pignoramento, e aver compiuto accertamenti presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafe del Comune di Sessa Aurunca, l'Agenzia del Territorio di Caserta, la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. ed eseguito rilievi sul luogo sia fotografici che planimetrici, redige la presente relazione divisa nei paragrafi aventi numerazione corrispondente ai quesiti:

a. Completezza della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.).

verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

a) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Dalla verifica della documentazione allegata dal creditore depositata, quale certificazione notarile, si deduce con riferimento al cespite pignorato che la certificazione si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la stessa risale all'ultimo atto di acquisto derivativo precedente il ventennio (*cfr. allegato n. 5*).

Non sono presenti agli atti l'estratto catastale attuale del bene nè l'estratto catastale storico della p.lla 11, foglio 114, sub. 4 (ex 1 e 2) e si precisa che lo stesso dato catastale attuale e storico dell'immobile pignorato è indicato nella certificazione depositata, nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento (*cfr. allegato n. 6*).



Si fa presente che la p.lla 11 è al NCEU del Comune di Sessa Aurunca ed è l'area su cui è stato realizzato l'edificio, che contiene l'appartamento e il sottotetto, rispettivamente al piano primo e secondo.
E' stato depositato agli atti dal creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutato.

b. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc..".

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.



Il bene, oggetto dell'esecuzione, rispettivamente contro il sig. OMISSIS (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni e separato con provvedimento N.R.G. OMISSIS del Tribunale di OMISSIS, è costituito da:

1. Unità immobiliare sviluppantesi su quattro livelli di cui uno interrato, composta da n. 20,5 vani catastali con annesse scale, corte e porticato ad uso esclusivo, a cui si accede tramite strada sita nel Comune di Sessa Aurunca (CE), via Corbara (ex via Principale) n. 1- 3, località Marzuli ed identificata catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 114, p.lla 11, sub. 4 (ex 1 e 2)**, piano S1 - T -1-2, categ. A/8, cl.U, vani 20,5, sup. catastale totale mq. 683, escluso aree scoperte mq. 670, rendita €. 2.223,35 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni e separato con provvedimento N.R.G. OMISSIS del Tribunale di OMISSIS;

Si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato e precisamente dell'immobile, oggetto di pignoramento, in forza di atto di consolidamento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso del sig. OMISSIS, divorziato, avvenuta in data 05.03.2013 e donazione della nuda proprietà dell'immobile in oggetto del 23.02.1999, trascritto in suo favore dove precisamente il sig. OMISSIS, coniugato in regime di separazione dei beni.." accetta dal sig. OMISSIS, che si dichiara divorziato, la sola nuda proprietà piccola costruzione, costituita da due abitazioni distribuite una al piano terra e l'altra su due livelli (piano primo e secondo) site nel comune di Sessa Aurunca alla via Principale, 1-3, donata in conto anticipata successione a titolo di legittima e per l'eventuale supero da imputarsi sulla disponibile e con l'espressa dispensa dalla collazione e riportata nel N.C.E.U. di detto Comune alla partita 1000226, foglio 114, particella 11, sub. 1, via Principale n. 1-3, piano T z.c. 2, categoria A6, cl. 2, vani 5,5, R.C. £. 214.500 e sub. 2, via Principale n. 1-3, piano 1-2, z.c. 2, categoria A4, classe 2, vani 10 R.C.£. 660.000....." **diritti pari a 1/1** della piena proprietà dell'immobile in Sessa Aurunca (CE), via Corbara (ex via Principale) n. 1- 3, località Marzuli (cfr. allegato n. 5).



Fig. 1 Individuazione dell'immobile sito in Sessa Aurunca, località Marzuli, nell'ortofoto e nella planimetria catastale.



L'attuale identificativo catastale relativo al cespite pignorato, all'attualità è al foglio 114, p.lla 11, sub. 4 in ditta al sig. OMISSIS (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni e separato con provvedimento N.R.G. OMISSIS del Tribunale di OMISSIS (cfr. allegato n. 4).

L'immobile è precisamente l'unità immobiliare sviluppantesi su quattro livelli di cui uno interrato con annesse scale, corte e porticato ad uso esclusivo a cui si accede tramite strada sita nel Comune di Sessa Aurunca (CE), via Corbara (ex via Principale) n. 1- 3, località Marzuli, risulta confinante a sud- est con strada e p.lla 16, a nord – ovest con via Comunale Marzuli e a Nord - est con p.lla 203;

Il bene oggetto del pignoramento è individuato come lotto unico per la vendita.

c. Individuazione dei beni componenti il lotto e descrizione degli stessi.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il bene, oggetto dell'esecuzione, viene considerato in un unico lotto e in ditta al sig. OMISSIS (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni e separato con provvedimento N.R.G. OMISSIS del Tribunale di OMISSIS (cfr. allegato n. 4).

lotto unico composto da:

2. Unità immobiliare unifamiliare sviluppantesi su quattro livelli di cui uno interrato, composta da n. 20,5 vani catastali con annesse scale, corte e porticato ad uso esclusivo, a cui si accede tramite strada sita nel Comune di Sessa Aurunca (CE), via Corbara (ex via Principale) n. 1- 3, località Marzuli ed identificata catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 114, p.lla 11, sub. 4 (ex 1 e 2)**, piano S1 - T -1-2, categ. A/8, cl.U, vani 20,5, sup. catastale totale mq. 683, escluso aree scoperte mq. 670, rendita €. 2.223,35 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni e separato con provvedimento N.R.G. OMISSIS del Tribunale di OMISSIS ed essa risulta confinante a sud- est con strada e p.lla 16, a nord – ovest con via Comunale Marzuli e a Nord - est con p.lla 203;



La tipologia del bene è:

unità immobiliare unifamiliare sviluppantesi su quattro livelli di cui uno interrato, composta da n. 20,5 vani catastali con annesse scale, corte e porticato ad uso esclusivo con accesso da strade.



Fig. 2 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

L'immobile fino a poco tempo fa risultava utilizzato e destinato a Bed and Breakfast per cui, giungendo davanti al portone, si riscontra prima un'insegna e poi si entra in una corte esclusiva dove sul lato destro vi è una scala esterna per salire al piano superiore e dotata di sottoscala ad uso deposito e di fronte vi è un porticato che anticipa l'ingresso della parte di abitazione al piano terra e sulla destra a seguire la scala vi è un locale di sgombero



Fig. 3 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

la parte di abitazione al piano terra è composta da quattro vani ad oggi parzialmente arredati, poiché il fabbricato risulta disabitato all'attualità, una cucina, un bagno, n. 3 depositi e n. 2 disimpegni. Si entra nel primo vano adibito ad uso sala pranzo comunicante direttamente con la cucina e con altra stanza, avente anche un camino, per cui gli ambienti risultano intercomunicanti





Fig. 4 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Dalla cucina si giunge ad una stanza, dotata di aperture per l'illuminazione naturale e per la ventilazione naturale ma che risulta comunicante solo con la cucina, mentre dalla sala dotata di camino e di apertura adibita per l'illuminazione naturale e per la ventilazione naturale si giunge in un disimpegno su cui si affacciano altri locali

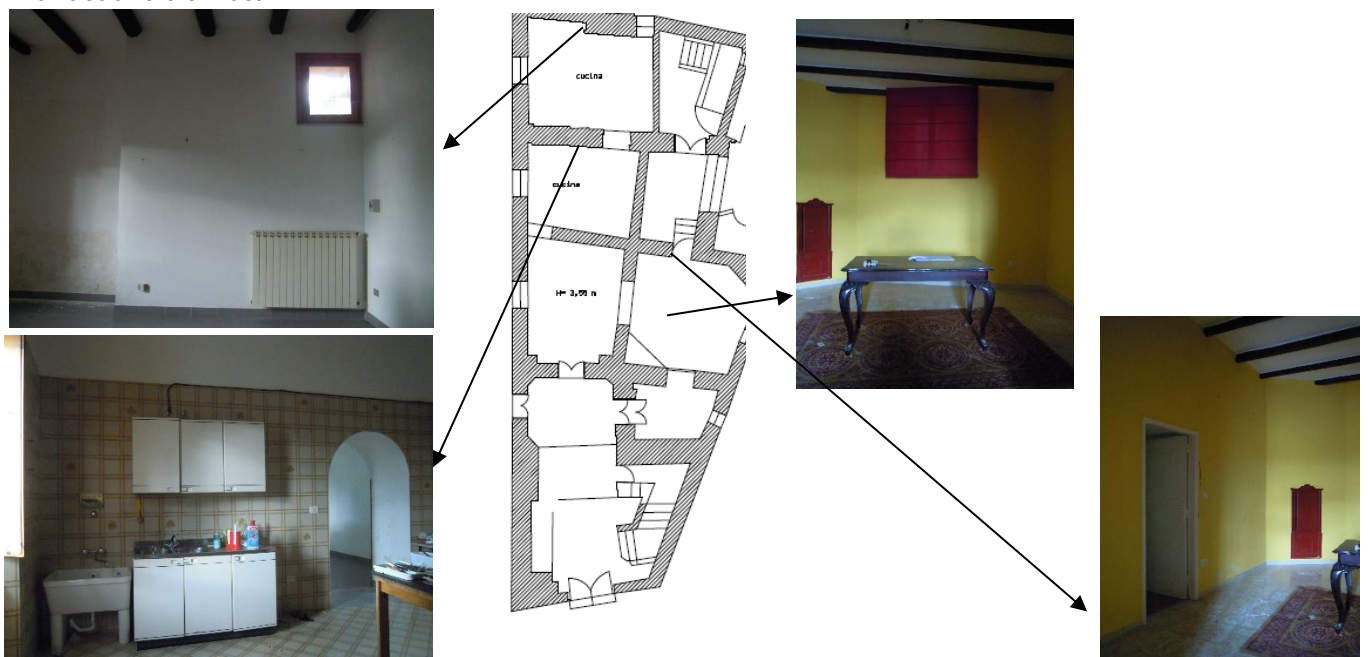


Fig. 5 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.



Dal disimpegno si giunge al bagno, ad altro disimpegno che porta ad un'uscita per accedere all'esterno, ad un'altra camera e ad un deposito



Fig. 6 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Procedendo nel deposito si giunge ad una scala che porta al piano interrato dove tramite scale si accede a n. 3 locali cantine poste a - 3.70 m

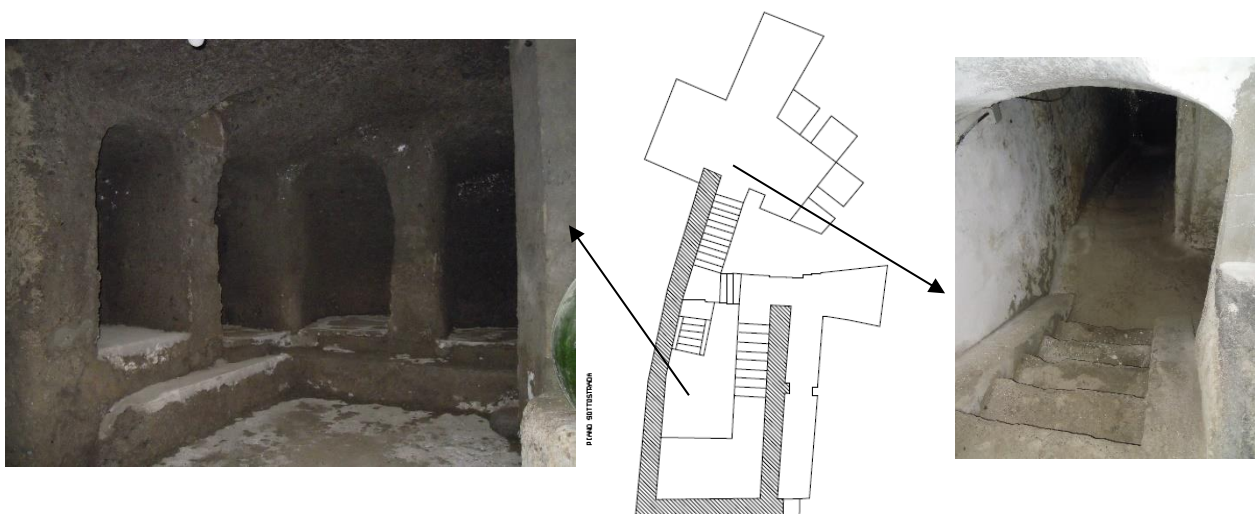


Fig. 7 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.



Ritornando nel porticato ci si trova sulla sinistra prima delle scale per salire al piano superiore, un locale deposito con infisso per l'illuminazione e ventilazione naturale e il locale sottoscala



Fig. 8 Individuazione fotografica degli esterni ed interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Salendo la scala esterna posta nella corte si giunge al primo piano dove gli ambienti risultano intercomunicanti per cui attraversabili tramite varchi all'interno degli ambienti stessi e vi sono pochi disimpegni nel numero di 2, come tipologia degli edifici con caratteristiche del secolo scorso.

Si giunge al primo piano dove vi è un terrazzo quale prolungamento della scala ed entrando ci si trova in un primo ambiente, privo di arredi, dove sulla destra vi è un secondo ambiente con la scala interna per il piano superiore.

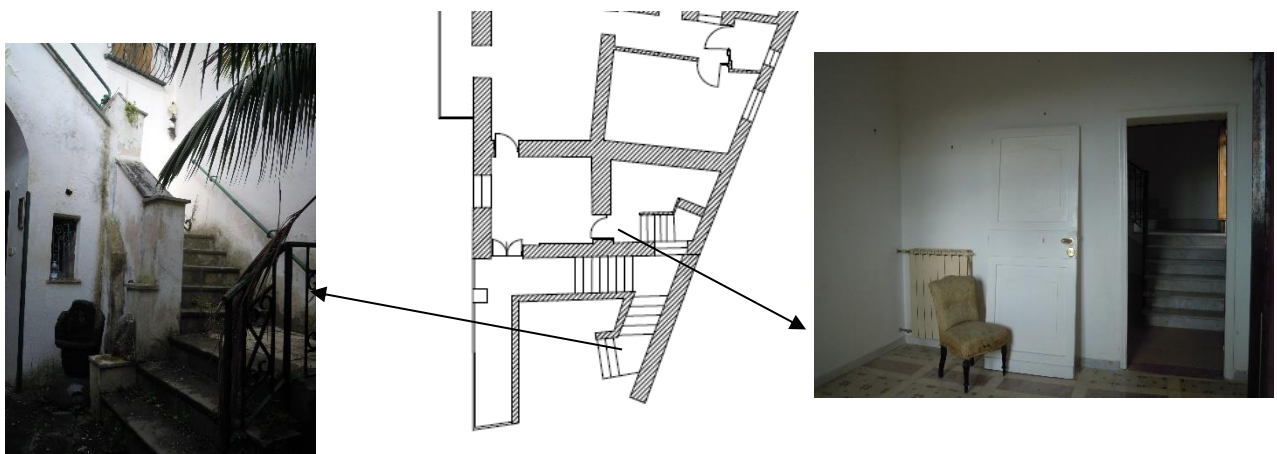


Fig. 9 Individuazione fotografica degli interni ed esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.



Procedendo si incontrano vari ambienti, privi di arredi, ma tutti dotati di radiatori e condizionatori e di infissi per l'illuminazione e la ventilazione naturale, oltre due bagni che servono tutto il piano e un terrazzo su cui si affacciano due ambienti ed un ambiente, con destinazione d'uso quale soggiorno, anch'esso rifinito, dotato di varchi tra le due stanze confinanti



Fig. 10 Individuazione fotografica degli esterni ed interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Si giunge infine all'ultimo livello tramite scala interna posta all'interno di un vano dal piano primo e si accede in un primo vano disimpegno dotato di infisso per l'illuminazione e la ventilazione naturale che porta ad unico terrazzo posto su un lato del piano e ad un vano soggiorno con camino.

Anche in questo piano gli ambienti risultano intercomunicanti per cui attraversabili tramite varchi all'interno degli ambienti stessi



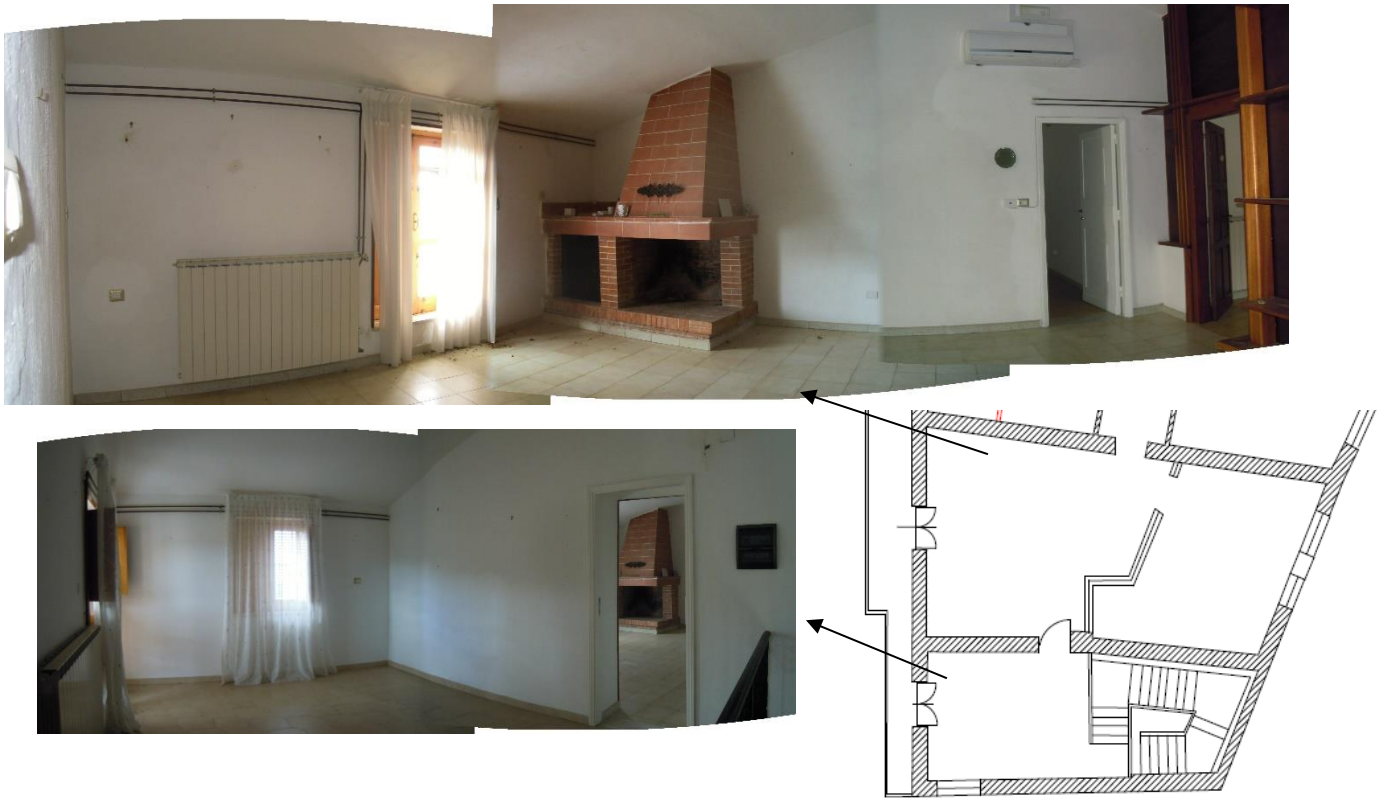


Fig. 11 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Anche il secondo livello risulta privo di arredi e presenta un vano cucina vicino al soggiorno e n. 4 vani adibiti a camere dotate ognuna di bagno privato; tutte le camere sono dotate di infissi per l'illuminazione e ventilazione naturale

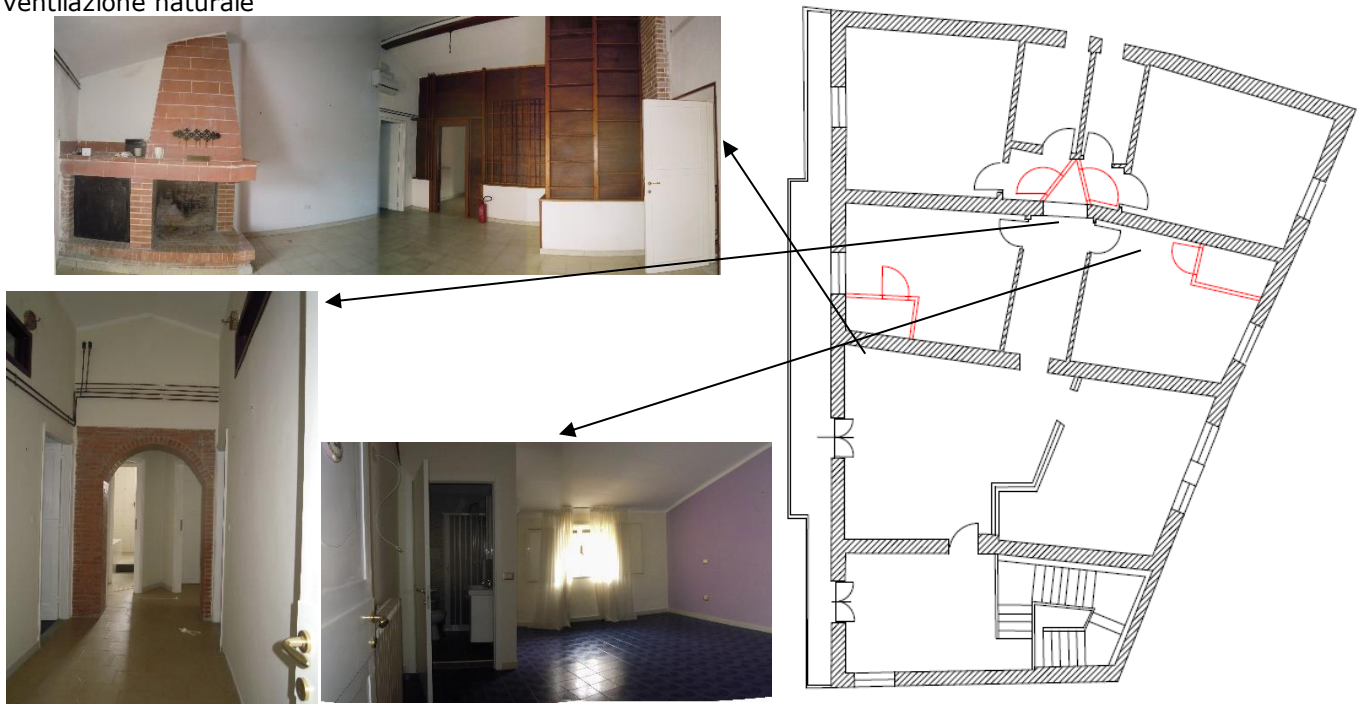


Fig. 12 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.



Il tutto è composto da unità immobiliare unifamiliare sviluppantesi su quattro livelli, di cui uno interrato e tre fuori terra posti al piano interrato, terra, primo e secondo con annesse scale ad uso esclusivo, ubicato in Sessa Aurunca (CE), alla via Corbara (ex via Principale), n. 1-3.

L'unità immobiliare con destinazione residenziale è costituita da piano interrato, terra, primo e secondo. Il piano interrato è composto da n. 3 locali cantine, disimpegno e scale, il piano terra è composto da quattro vani, cucina, bagno, n. 3 depositi, n. 2 disimpegni, annessa corte ad uso esclusivo, scale e porticato, il piano primo risulta composto da n. 7 vani, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni, n. 2 terrazzi e scale ed infine, il piano secondo è composto da n. 7 vani, n. 1 disimpegno, n. 1 terrazzo e n. 4 bagni.

Il bene è sito nel Comune di Sessa Aurunca (CE), alla via Corbara (ex via Principale), n. 1-3 ed intestato all'esecutato (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni e separato con provvedimento N.R.G. OMISSIS del Tribunale di OMISSIS (cfr. allegato n. 4).

L'edificio a corte, oggetto di pignoramento, è stato edificato ante 1967 e non si riscontrano atti autorizzativi riguardanti lo stesso edificio, che per struttura e pareti presenta le caratteristiche del secolo scorso, ed è stato oggetto di DIA/S118, prot. 18709 del 06.07.2015 a nome di OMISSIS "per manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare" riguardante manutenzione ordinaria e straordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni, ripristino dell'intonaco, della pavimentazione, dei serramenti interni, dell'impianto elettrico ed idraulico e la realizzazione di n. 2 locali wc al piano secondo (cfr. allegato n. 4). Confrontando urbanisticamente lo stato reale dei luoghi dell'immobile con l'allegato grafico allegato alla DIA non si evidenziano difformità per alcun piano (cfr. allegato n. 2 -4):



Fig. 13 confronto dello stato reale dei luoghi e l'allegato grafico alla DIA dell'immobile, oggetto di pignoramento.

Confrontando lo stato reale dei luoghi dell'unità immobiliare al piano primo con la planimetria catastale non si evidenziano difformità se non per il piano secondo dove vi è diversa disposizione interna e realizzazione di n. 2 locali bagni, evidenziati in rosso (cfr. allegato n. 2 - 6);



Fig. 14 confronto dello stato reale dei luoghi e della planimetria catastale dell'immobile, oggetto di pignoramento

L'unità immobiliare unifamiliare sviluppantesi su quattro livelli di cui uno interrato, composta da n. 20,5 vani catastali con annesse scale, corte e porticato ad uso esclusivo, è esposta prevalentemente a sud e affacciante su tutti i lati tramite finestre e porte – finestre e di cui quasi tutti gli ambienti sono dotati di aperture per l'illuminazione diurna naturale.

Le rifiniture, presenti nell'immobile risultano buone nel complesso e di realizzazione recente, gli infissi sono in legno con vetrocamera e quasi tutti con ante oscuranti dello stesso colore, le porte presenti sono a battente in legno tamburato, e il portoncino esterno d'ingresso risulta anch'esso rivestito in legno.

Le pareti esterne sono tutte intonacate lisce e tinteggiate con pittura lavabile a quarzo e i terrazzi sono piastrellati e con ringhiere mentre la scala presenta un muretto.

L'immobile nell'insieme risulta in buono stato di manutenzione e di recente ristrutturazione, anche se disabitato e in alcune zone e punti vi sono distacchi d'intonaco.

Il fabbricato, al momento dei sopralluoghi, risultava in possesso dell'esecutato (cfr. allegato n. 3).

L'immobile ha varie altezze a seconda del piano, risulta dotato di radiatori per il riscaldamento degli ambienti interni e condizionatori inverter a seconda degli ambienti e del piano, il bagno inoltre, presenta la

doccia o vasca, il water ha cassetta esterna per lo scarico, gli ambienti interni dell'immobile sono intonacati lisci e tinteggiati con pittura lavabile a quarzo.

Le pareti del bagno sono piastrellate a tutt'altezza, così come la cucina, i pavimenti del bagno sono realizzati con piastrelle in monocottura, mentre tutti gli altri ambienti presentano una pavimentazione in ceramica o parquet.

L'immobile risulta composto dal piano interrato, terra, primo e secondo composti a sua volta da:

- piano interrato da n. 3 locali cantine, disimpegno e scale;
- piano terra da quattro vani, cucina, bagno, n. 3 depositi, n. 2 disimpegni, annessa corte ad uso esclusivo, scale e porticato;
- piano primo da n. 7 vani, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni, n. 2 terrazzi e scale;
- piano secondo da n. 7 vani, n. 1 disimpegno, n. 1 terrazzo e n. 4 bagni;

Il tutto è stato anche riportato nella planimetria dello stato reale dei luoghi e in quello fotografico (cfr. allegati n. 1 e 2).

L'immobile, oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Sessa Aurunca (CE), località Marzuli, via Corbara (ex via Principale), n. 1-3 è situato in zona periferica ma panoramica con destinazione prevalentemente residenziale.

Scadenti sono i collegamenti stradali ma è situato vicino alla città di Sessa Aurunca essendo posto nella frazione di Marzuli, le infrastrutture primarie sono presenti in zona e i servizi pubblici, scarsi gli esercizi commerciali fruibili.

Le caratteristiche della zona in oggetto e delle zone confinanti e i servizi da essa offerti sono riportati qui di seguito:

Caratteristiche zona:	periferica (discreta) a traffico scarso con moltissimi parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (scarso), centro commerciale (scarso), cinema (scarso), farmacie (scarso), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (scarso), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (sufficiente), teatro (scarso), università (scarso), verde attrezzato (discreto), vigili del fuoco (scarso), centro sportivo (scarso), palestra (scarso), palazzetto dello sport (scarso), stadio (scarso). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali. I principali centri limitrofi sono Sessa Aurunca e Roccamonfina.
Collegamenti pubblici (km):	Aeroporto (80 km), autobus (6 km), autostrada (40 km), tangenziale (80 km).

L'unità immobiliare unifamiliare è composta internamente da:

- piano interrato da n. 3 locali cantine, disimpegno e scale;
- piano terra da quattro vani, cucina, bagno, n. 3 depositi, n. 2 disimpegni, annessa corte ad uso esclusivo, scale e porticato;
- piano primo da n. 7 vani, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni, n. 2 terrazzi e scale;
- piano secondo da n. 7 vani, n. 1 disimpegno, n. 1 terrazzo e n. 4 bagni;

Effettuando il confronto dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare unifamiliare sviluppantesi su quattro livelli di cui uno interrato, composta da n. 20,5 vani catastali con annesse scale, corte e porticato ad uso esclusivo con gli allegati grafici alla D.I.A./S118, prot. 18709 del 06.07.2015 non si evidenziano difformità,



per cui si procede valutando l'intero immobile regolare urbanisticamente, il tutto per una superficie commerciale di mq così calcolati:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato				
Cantine	Sup. reale netta	73,99	60%	44,39
Piano Terra				
cortile	Sup. reale netta	15,91	10%	1,59
porticato	Sup. reale netta	18,55	10%	1,86
sottoscala	Sup. reale netta	1,5	60%	0,90
deposito	Sup. reale netta	7,82	100%	7,82
soggiorno 1	Sup. reale netta	20,8	100%	20,80
cucina	Sup. reale netta	16,3	100%	16,30
letto 1	Sup. reale netta	22,68	100%	22,68
soggiorno 2	Sup. reale netta	24,01	100%	24,01
disimpegno 1	Sup. reale netta	7,14	100%	7,14
ripostiglio	Sup. reale netta	10,56	100%	10,56
disimpegno	Sup. reale netta	7,92	100%	7,92
wc	Sup. reale netta	5,6	100%	5,60
letto 2	Sup. reale netta	40,32	100%	40,32
Piano Primo				
ingresso	Sup. reale netta	11,84	100%	11,84
soggiorno 1	Sup. reale netta	19,76	100%	19,76
letto 1	Sup. reale netta	16,5	100%	16,50
disimpegno 1	Sup. reale netta	5,46	100%	5,46
soggiorno 2	Sup. reale netta	16,2	100%	16,20
wc 1	Sup. reale netta	2,55	100%	2,55
letto 2	Sup. reale netta	12,95	100%	12,95
disimpegno 2	Sup. reale netta	10,8	100%	10,80
letto 3	Sup. reale netta	22,54	100%	22,54
wc 2	Sup. reale netta	6,75	100%	6,75
letto 4	Sup. reale netta	24,08	100%	24,08
balcone	Sup. reale netta	9,5	30%	2,85
Piano Secondo				
ingresso	Sup. reale netta	14,28	100%	14,28
soggiorno 1	Sup. reale netta	27	100%	27,00
cucina	Sup. reale netta	18,5	100%	18,50
disimpegno 1	Sup. reale netta	9	100%	9,00
wc 1	Sup. reale netta	2,74	100%	2,74
letto 1	Sup. reale netta	17,84	100%	17,84
letto 2	Sup. reale netta	17,02	100%	17,02
wc 2	Sup. reale netta	2,18	100%	2,18
letto 3	Sup. reale netta	21,84	100%	21,84
wc 3	Sup. reale netta	5,4	100%	5,40
letto 4	Sup. reale netta	22,09	100%	22,09
wc 4	Sup. reale netta	4,2	100%	4,20
balcone	Sup. reale netta	19,7	30%	5,91
	Sup. reale netta	613,82		532,17

Il tutto è ulteriormente specificato nell'allegato n. 7.



Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali, le caratteristiche interne dell'immobile e degli impianti, esse sono specificate nella tabella di seguito riportata e sintetizzate nell'allegato n. 7.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi:	presenti	condizioni: sufficienti.
Strutture verticali:	materiale: muratura di tufo;	condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: solaio laterocementizio;	condizioni: sufficienti.
Scale:	presenti	condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta;	materiale: ferro e legno;	condizioni: discrete.
Rivestimento:	ubicazione: bagni e cucina;	materiale: mattonelle;	condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: maioliche e parquet;		condizioni: buone.
Pavim. Esterna:	presente	materiale: mattonelle	condizioni: discrete.
Pareti esterne:	materiale: muratura;		coibentazione: da verificare.
	rivestimento: intonaco di cemento;		condizioni: discrete.
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente;	materiale: vetro e legno;	
	protezione: presente;		condizioni: buone;
Infissi interni:	tipologia: anta a battente	materiale: legno;	condizioni: buone.

Impianti:

Termico:	presente; radiatori per riscaldamento e inverter	condizioni: buone
Telefonico:	non verificabile	
Idrico:	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: da verificare; condizioni: sufficienti;	conformità: da collaudare.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; conformità: da collaudare per la Legge 37/08.	condizioni: da verificare;
Gas:	tipologia: autonoma; alimentazione: da rete comunale; conformità: da collaudare	condizioni: da verificare;
Citofonico:	non presente;	

Le unità immobiliari al piano terra, primo e secondo, oggetto del pignoramento, risultano dotate di attestato di prestazione energetica al momento dell'acquisto, per cui non si è valutato e quantificato i costi relativi all'acquisizione dell'A.P.E.

d. identificazione catastale

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*



- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Dopo aver acquisito gli estratti catastali attuali e storici aggiornati dell'immobile, oggetto di pignoramento, e la planimetria catastale corrispondenti allo stesso presso l'Agenzia del Territorio, all'attualità il bene risulta identificato al N.C.E.U. nel Comune di Sessa Aurunca:

- unità immobiliare, sviluppantesi su quattro livelli di cui uno interrato, con annesse scale ad uso esclusivo, composta da n. 20,5 vani catastali a cui si accede tramite strada sita nel Comune di Sessa Aurunca (CE), via Corbara (ex via Principale) n. 1- 3, località Marzuli ed identificata catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 114, p.lla 11, sub. 4 (ex 1 e 2)**, piano S1 - T -1-2, categ. A/8, cl.U, vani 20,5, sup. catastale totale mq. 683, escluso aree scoperte mq. 670, rendita €. 2.223,35 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni e separato con provvedimento N.R.G. OMISSIS del Tribunale di OMISSIS ed essa risulta confinante a sud- est con strada e p.lla 16, a nord - ovest con via Comunale Marzuli e a Nord - est con p.lla 203;

I dati specificati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto hanno rispondenza formale tra di loro e con le risultanze catastali attuali, con la scheda catastale attuale negli identificativi catastali e con la planimetria (cfr. allegato n. 6).

L'immobile riportato al NCEU di Sessa Aurunca al foglio 114, p.lla 11, sub. 4 (ex 1 e 2) è stato variato in data 03.01.2011 Pratica n. CE0000972 in atti dal 03/01/2011 variazione di classamento (n. 52.1/2011) ed intestato all'esecutato.

Precedentemente vi era stata una variazione del 13/07/2010 pratica n. ce0313960 in atti dal 13/07/2010 per fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 19185.1/2010).

Si rileva che l'esecutato, usufruttuario 1000/1000 della nuda proprietà ha consolidato il diritto di usufrutto a seguito del decesso del sig. OMISSIS, divorziato, avvenuto in data OMISSIS.

Effettuando la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del cespite si evidenziano difformità catastali per il piano secondo relativamente alla presenza di due bagni e diversa distribuzione interna relativamente a due camere, mentre i piani interrato, terra e primo risultano conformi (cfr. allegato n. 2 - 6);



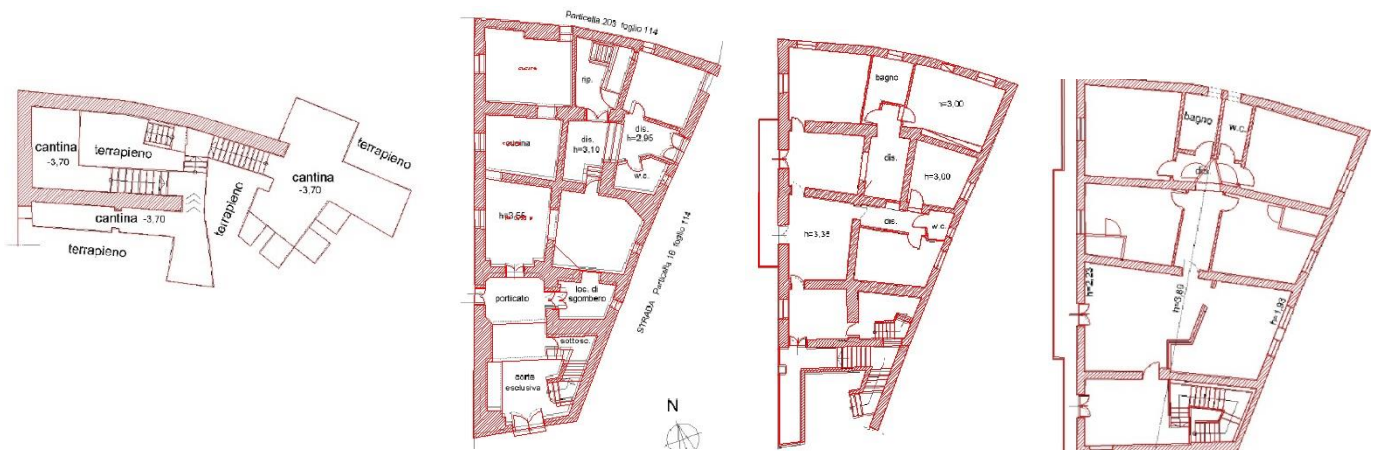


Fig. 15 sovrapposizione della situazione reale dei luoghi e della planimetria catastale dell'immobile ai vari piani.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di S. Maria C.V., che consiste in presentazione del Docfa della planimetria ed i costi relativi alla seguente operazione, comprensive di spese tecniche, è pari a €. 2.000,00 da detrarsi nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

e. Predisposizione schema sintetico del lotto:

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è considerato come unico lotto per la vendita e il tutto viene così riassunto come da prospetto sintetico di seguito riportato:

LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà di unità immobiliare unifamiliare sviluppantesi su quattro livelli, di cui uno interrato e tre fuori terra posti al piano interrato, terra, primo e secondo con annesse scale ad uso esclusivo, ubicato in Sessa Aurunca (CE), alla via: Corbara (ex via Principale), n. 1-3; piano: interrato, terra, primo e secondo; (piano interrato) è composto da n. 3 locali cantine, disimpegno e scale; (piano terra): quattro vani, cucina, bagno, n. 3 depositi, n. 2 disimpegni, annessa corte ad uso esclusivo, scale e porticato; (piano primo): n. 7 vani, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni, n. 2 terrazzi e scale; (piano secondo): n. 7 vani, n. 1 disimpegno, n. 1 terrazzo e n. 4 bagni; confina con: sud- est con strada e p.lla 16, a nord – ovest con via Comunale Marzuli e a Nord - est con p.lla 203; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca al foglio **114**, particella **11**, sub. **4 (ex 1 e 2)**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed è difforme nella diversa disposizione e per n. 2 locali bagni al piano secondo; vi è DIA/S118, prot. 18709 del 06.07.2015 *“per manutenzione straordinaria dell’unità immobiliare”* con cui lo stato dei luoghi è conforme; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO – BASE: **€uro 396.429,47**



e. PASSAGGI DI PROPRIETÀ RELATIVI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- 1) deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- 2) può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Dopo aver acquisito gli atti necessari presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. (allegato n. 5), quali l'atto di acquisto dei beni in favore del sig. OMISSIS (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni e separato con provvedimento N.R.G. OMISSIS del Tribunale di OMISSIS, si riportano tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del



pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione dello stesso pignoramento:

fabbricato composto da piano interrato e n. 3 piani fuori terra:

1) Attuali proprietari:

OMISSIS (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni e separato con provvedimento N.R.G. OMISSIS del Tribunale di OMISSIS, proprietario dal 05.03.2013 ad oggi in forza di:

- Atto di successione del 30.07.2013 e consolidamento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà a suo favore a seguito della morte del sig. OMISSIS avvenuta in data OMISSIS della piena proprietà dell'immobile sito in Sessa Aurunca alla via Corbara (ex via Principale) n. 1- 3, località Marzuli e riportato al NCEU di Sessa Aurunca al foglio 114, p.lla 11, sub. 4 (ex 1 e 2) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 09.08.2013 ai nn. 21789/28707;

OMISSIS (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni e separato con provvedimento N.R.G. OMISSIS del Tribunale di OMISSIS, proprietario dal 23.02.1999 ad oggi in forza di:

- atto di donazione, coniugato in regime di separazione dei beni, del 23.02.1999 per atto del notaio OMISSIS fu OMISSIS della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'immobile sito in Sessa Aurunca alla via Corbara (ex via Principale) n. 1- 3, località Marzuli e riportato al NCEU di Sessa Aurunca al foglio 114, p.lla 11, sub. 4 (ex 1 e 2) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 04.03.1999 ai nn. 3968/5083;

2) precedenti proprietari:

OMISSIS (1/1) della piena proprietà, divorziato, proprietario dal 06.10.1962 al 23.02.1999 e 05.03.2013 in forza di:

- atto di compravendita del 06.10.1962 per atto del notaio OMISSIS di OMISSIS della quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Sessa Aurunca alla via Corbara (ex via Principale) n. 1- 3, località Marzuli e riportato al NCEU di Sessa Aurunca al foglio 114, p.lla 11, sub. 4 (ex 1 e 2) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 10.10.1962 al n. 32076;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato e precisamente dell'immobile, oggetto di pignoramento, in forza di atto di consolidamento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso del sig. OMISSIS, divorziato, avvenuta in



data OMISSIS e donazione della nuda proprietà dell'immobile in oggetto del 23.02.1999, trascritto in suo favore dove precisamente il sig. OMISSIS, coniugato in regime di separazione dei beni.." *accetta dal sig. OMISSIS, che si dichiara divorziato, la sola nuda proprietà piccola costruzione, costituita da due abitazioni distribuite una al piano terra e l'altra su due livelli (piano primo e secondo) site nel comune di Sessa Aurunca alla via Principale, 1-3, donata in conto anticipata successione a titolo di legittima e per l'eventuale supero da imputarsi sulla disponibile e con l'espressa dispensa dalla collazione e riportata nel N.C.E.U. di detto Comune alla partita 1000226, foglio 114, particella 11, sub. 1, via Principale n. 1-3, piano T z.c. 2, categoria A6, cl. 2, vani 5,5, R.C. £. 214.500 e sub. 2, via Principale n. 1-3, piano 1-2, z.c. 2, categoria A4, classe 2, vani 10 R.C.£. 660.000....." diritti pari a 1/1 della piena proprietà dell'immobile in Sessa Aurunca (CE), via Corbara (ex via Principale) n. 1- 3, località Marzuli (cfr. allegato n. 5).*

Si fa presente che al momento della donazione l'esecutato risultava essere coniugato in regime di separazione dei beni e precisamente in data del 23.02.1999, avendo contratto matrimonio in regime di separazione dei beni il OMISSIS in OMISSIS e che all'attualità l'esecutato ha cambiato il suo stato, essendo stata in data OMISSIS con provvedimento N.R.G. OMISSIS del Tribunale di OMISSIS omologata la separazione consensuale tra i coniugi (cfr. allegato 4).

Si fa presente che è stato costituito un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c. in data OMISSIS Rep. Nn. OMISSIS; Dai certificati rilasciati dalla Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, si è verificato che gli stessi si estendono per un periodo superiore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta su ogni soggetto risultato proprietario nel ventennio.

Infine, si è verificato che l'atto precedente al ventennio è corrispondente ad atto *inter vivos* a carattere traslativo per la particella originaria.

f. DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

l'epoca di realizzazione dell'immobile;

gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.



Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate;

artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Il fabbricato, oggetto di pignoramento, sviluppantesi su quattro livelli di cui un piano interrato e tre fuori terra, presenta caratteristiche di pregio ed è contraddistinto da un piano interrato dove si trovano le cantine, piano terra composto da porticato, locali deposito, pranzo, salone, cucina, wc, letto e disimpegni; al piano primo si riscontrano più soggiorni e camere da letto oltre wc; ed infine al piano secondo con salotto, cucina, pranzo, soggiorno e wc.

Il fabbricato è caratterizzato da varie stratificazioni avvenute nel tempo, in muratura di tufo, solai in parte in legno e in parte in travi di ferro e travette precomprese, serramenti interni ed esterni in legno e l'epoca di costruzione del detto fabbricato è antecedente al 1942 e dal 01.09.1967 non è stata riscontrato alcun atto autorizzativo nè Concessioni in Sanatoria o Condoni.

L'unità immobiliare è stato oggetto di DIA/S118, prot. 18709 del 06.07.2015 a nome di OMISSIS "per manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare" riguardante manutenzione ordinaria e straordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni, ripristino dell'intonaco, della pavimentazione, dei serramenti interni, dell'impianto elettrico ed idraulico e la realizzazione di n. 2 locali wc al piano secondo.

In merito all'eventuale presenza di abusi per l'unità immobiliare è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla DIA/S118, da cui non si evidenziano alcun tipo di difformità (cfr. allegato n. 2 -4)



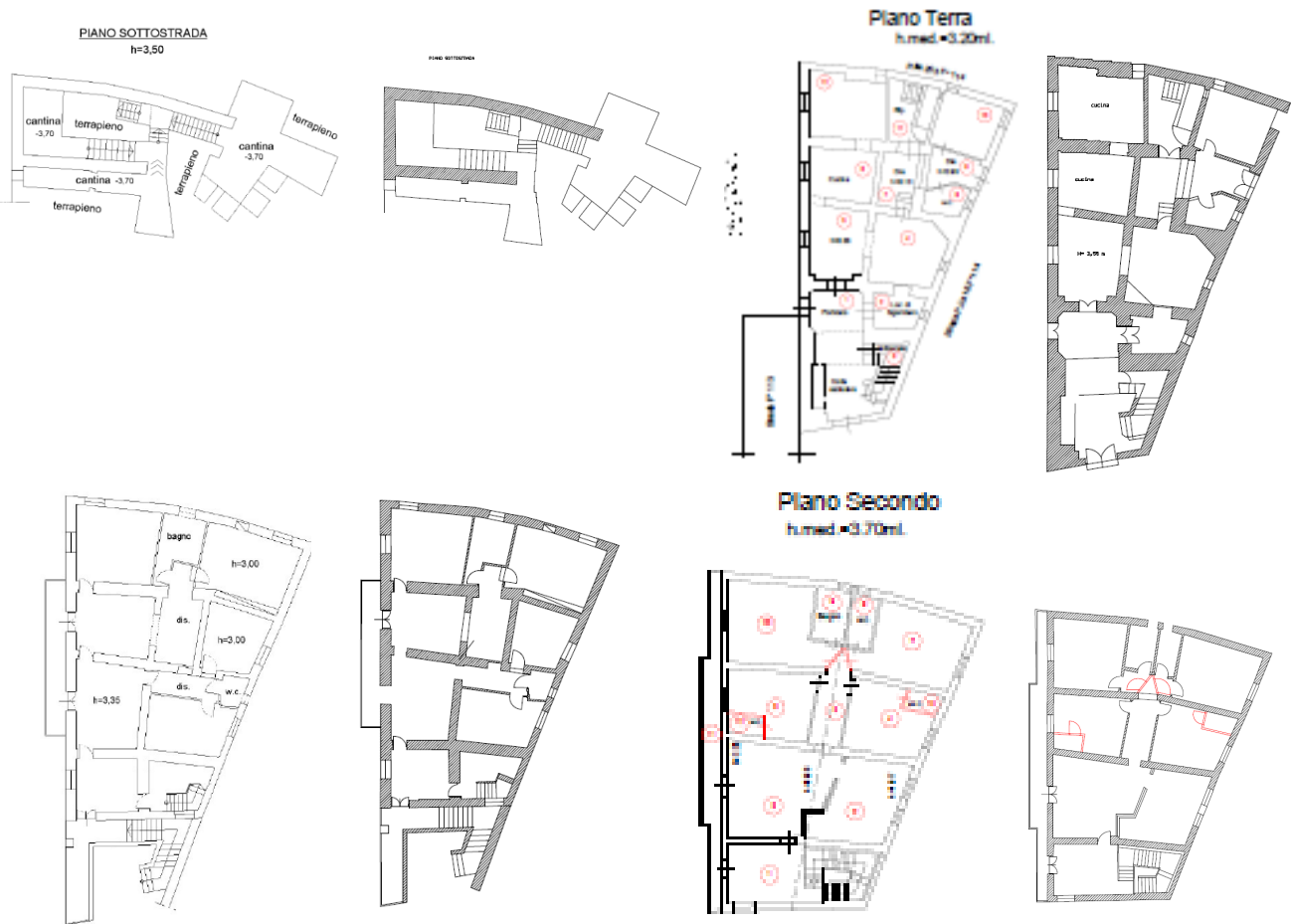


Fig. 16 sovrapposizione della situazione reale dei luoghi e del grafico allegato alle D.I.A. dell’immobile ai vari piani.

Non risulta emesso alcun ordine di demolizione da parte del Comune da informazioni presso l’Ufficio competente e non è presente il certificato di abitabilità agli atti depositati presso l’Ufficio Tecnico.

Norma	Applicabilità
artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985	SI ☐ NO ☒
art. 39 della legge n. 724 del 1994	SI ☐ NO ☒
art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003	SI ☐ NO ☒

Sono inoltre, le ragioni del credito, che hanno portato alla trascrizione del pignoramento, atto di mutuo fondiario per atto di OMISSIS del 01.04.2011 per cui si procede valutando l’intero immobile.



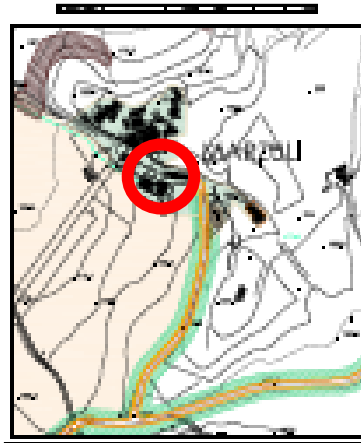


Fig. 23 stralcio del PUC con individuazione dell'area.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di Sessa Aurunca il detto Comune è dotato di PUC adottato a Marzo 2024 con Delibera della Giunta Comunale n. 122 del 19.06.2023 dove la particella ricade in zona **"B2"** e Piano di Fabbricazione adottato il 10.04.1972 con Delibera della Regione Campania n. 10 per cui la particella ricade **in zona omogenea "B1" "zona Residenziale esistente"**.

Per quanto riguarda gli altri parametri di intervento e indici si riportano in allegato (cfr. allegato 4).

Non è allegato l'aggiornato certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di lotto edificato e non di terreno.

g. STATO DI POSSESSO

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Al momento dei sopralluoghi si evinceva che l'immobile composto da piano interrato e n. 3 piani fuori terra, era nel pieno possesso dell'esecutato ma disabitato (cfr. allegato n. 3).

Si è acquisito inoltre, il certificato di residenza storico dell'esecutato (cfr. allegato n. 4).



h. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dalla consultazione dei Pubblici Registri, non risultano all'attualità altre procedure esecutive relativamente al cespite pignorato o allo stesso esecutato.

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale al coniuge: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: **nessuno**

Altri pesi o limitazioni d'uso: **costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c. in data OMISSIS**
Rep. Nn. OMISSIS;

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nessuno**

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni ipotecarie esistenti:

- Iscrizione derivante da atto di mutuo fondiario (volontaria) per atto di OMISSIS del 01.04.2011, gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobile in NCEU di Sessa Aurunca al foglio 114, p.lla 11, sub. 4 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 08.04.2011 ai nn. 1736/12407:



importo ipoteca: €. 125.000,00

importo capitale: €. 250.000,00

- Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere rep. 438 del 13.01.2020, gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobile in NCEU di Sessa Aurunca al foglio 114, p.lla 11, sub. 4 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 21.01.2020 ai nn. 170/1909:

importo ipoteca: €. 38.735,00

importo capitale: €. 58.125,00

Iscrizioni ipotecarie già cancellate: nessuna

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli esistenti:

- Pignoramento nascente da verbale pignoramento immobili emesso dal Tribunale di S. Maria C.V. rep. 8861 a favore di OMISSIS contro OMISSIS, in data 01.12.2022 e gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobile in NCEU di Sessa Aurunca al foglio 114, p.lla 11, sub. 4 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 03.06.2022 ai nn. 500/675.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli già cancellate: nessuna

Altre trascrizioni:

- costituzione di fondo patrimoniale ex art. 167 c.c. da parte dei coniugi OMISSIS per atto del notaio OMISSIS del distretto notarile di riuniti OMISSIS, Repertorio 3045/1921 del OMISSIS e gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobile in NCEU di Sessa Aurunca al foglio 114, p.lla 11, sub. 4 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 05.07.2017 ai nn. 17276/22588.

Difformità urbanistico edilizie:

E' stato possibile confrontare lo stato dei luoghi dell'immobile con i grafici autorizzati allegati alla DIA/S118, prot. 18709 del 06.07.2015 "per manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare" dove non si evidenziano difformità.

Difformità catastali:

E' stato possibile effettuare la sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile, composto da n. 4 livelli di cui uno interrato, rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Caserta, e lo stato dei luoghi per cui non



si evidenziano difformità tranne per il piano secondo dove vi è diversa disposizione interna e realizzazione di n. 2 locali bagni.

La regolarizzazione catastale dell'immobile consiste nella presentazione del Docfa della planimetria presso l'Agenzia del Territorio di Caserta ed i costi relativi alla seguente operazione, comprensive di spese tecniche, sono pari a €. 2.000,00 da detrarsi nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

Si evidenzia che l'unità immobiliare è unifamiliare per cui non risulta costituito un Condominio.

i. IMMOBILI IN AREA DEMANIALE

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene pignorato non ricade in area demaniale (cfr. allegato 4).

j. PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

L'immobile non risulta gravato da censi, livelli o usi civici, nè sottoposto a vincoli di tutela di interesse paesaggistici ed ambientali ai sensi del D.Lgs. n. 490/99 titolo II e succ. Modif. non sottoposto a vincoli artistici, architettonici e idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm. né appartiene al patrimonio indisponibile ex art. 826 CC di ente pubblico (cfr. allegato 4).

k. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Trattandosi di un'unità immobiliare unifamiliare non risulta costituito un condominio.

Ulteriori avvertenze: Non risultano esserci cause in corso né atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.



I. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolite.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- 1) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 2) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 3) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 4) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/ svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- 5) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

1) Criterio di stima

L'immobile, nel caso di specie è stato valutato con il metodo della comparazione ad altri beni simili e precisamente con il "Market Comparison Approach" come allegato D del Codice delle Valutazioni Immobiliari "Italian Property Valuation Standard" poiché in questo caso specifico non è possibile l'utilizzo del metodo di capitalizzazione del reddito "Income Approach", poiché occorrerebbe conoscere la rendita reale dell'immobile che qui non è attiva.

Viene utilizzato il metodo "Cost Approach" al fine di fornire un prezzo minimo al di sotto del quale il prezzo di mercato non compensa il costo del terreno su cui è costruito l'immobile e il costo per costruirlo così come è all'attualità.

2) Cost Approach

Il valore si ottiene sommando il costo di acquisto del terreno e il costo di costruzione dell'immobile, deprezzato in funzione dello stato di manutenzione.



Il costo di costruzione dell'immobile viene definito tramite un prezzo unitario al mq da una tabella specifica prodotta dall'Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Caserta, che si allega, in detta tabella alla riga "strutture ricettive" e nello specifico da "2 a 4 stelle" è indicato un valore minimo ed un valore massimo unitario del costo di costruzione riferito alla superficie netta dell'immobile: minimo €. 300,00/mq e massimo €. 400,00/mq.

Applicando al caso specifico alla metratura netta dell'immobile pari a mq. 626,41 si ottengono valori minimi e valori massimi pari a €.187,923 e €. 250,564.

Il costo per l'acquisto del terreno su cui è ubicato il fabbricato deriva dai prezzi medi per i terreni edificabili con indice di fabbricabilità almeno di 9,87.

Effettuando ricerche di mercato si è rilevato un prezzo unitario di €. 250/mq per il terreno su cui è edificato il fabbricato d superficie pari a 286 mq per cui il suo acquisto avrebbe un costo non inferiore a **€.**
71.500,00.

Deprezzando, in funzione dello stato della manutenzione, il costo di costruzione precedentemente calcolato del 20% si ottengono i valori minimi e massimi relativi al costo di produzione del bene come è all'attualità. I valori stimati del bene sono pari ad un valore minimo di **€.****221.838,40** e valore massimo pari a **€.**
271.951,20 per cui mediando i due valori si ottiene il valore del costo di produzione del bene come è allo stato attuale pari a **€.**
246.894,80.

Si precisa dunque che al di sotto del prezzo stimato di produzione del bene si effettuerebbe una vendita sottocosto.

3) Market Comparison Approach

Il metodo "Market Comparison Approach" rappresenta un protocollo di operazioni su: valori di immobili, oggetto di compravendita, misure reali dell'immobile da valutare, valutazioni obiettive sulla zona al contorno dell'immobile da valutare, al termine della quale sequenza, si ha un valore economico che rispecchia il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si evidenzia che occorre sempre parlare di "più probabile valore di mercato", in quanto tra il valore al quale l'immobile trova mercato, ovvero quello al quale viene venduto, e quello valutato con qualunque metodo, esiste uno scostamento che dipende dalla necessità di alienare, da parte di chi vende e dalla necessità di comprare da parte di chi acquista, situazioni che sono particolari e puntuali, e quindi essendo soggettive, non sono e non possono essere incluse in una valutazione che per sua natura deve essere oggettiva; ad esempio, il lancio di un dado è un fatto puramente casuale, la valutazione tecnica considera eventuali imperfezioni della costruzione del dado per poter valutare eventuali aumenti di percentuali di uscita di una faccia particolare, ma non per questo al primo lancio, si avrà per risultato quello indicato dal valutatore, per contro, l'immobile non si vende più volte ma solo una, per cui in quella vendita tutti i fatti soggettivi che si realizzano, creano un valore diverso da quello stimato e non per questo la valutazione è errata.

I fatti oggettivi dunque, che possono variare il valore di mercato, sono in questo metodo applicati ad un metro quadrato dell'immobile al fine di consentire anche un confronto tra immobili vicini, e quindi, verificare se nella valutazione si siano fatti errori di tale rilevanza da dare risultati lontani dal valore più probabile: in particolare, si utilizzano coefficienti (in forma percentuale sia di apprezzamento o deprezzamento) di:



- zona: la quantificazione del fatto che l'immobile si trovi in quella zona con caratteristiche specifiche rispetto ad un'altra zona dello stesso comune (l'attuale microzonazione catastale);
- edificio: la quantificazione delle qualità strutturali, ovvero che non cambiano con una migliore o peggiore rifinitura dell'edificio;
- superficie: la quantificazione del fatto che la possibilità di spendere cifre inferiori è posseduta da un numero superiore di persone interessate all'acquisto di immobili, per cui all'aumentare della superficie si trova un numero di potenziali acquirenti inferiore;
- immobile: la quantificazione delle qualità architettoniche, ovvero che non cambiano con una migliore o peggiore rifinitura dell'unità immobiliare;
- intrinseci: la quantificazione delle qualità strutturali che sono connesse alle rifiniture dell'unità immobiliare.

Il prodotto di tutti questi coefficienti rappresenta **il coefficiente di ragguaglio**.

Tale coefficiente quindi, rappresenta la variazione di valutazione del metro quadrato di unità immobiliare tra due unità immobiliari aventi caratteristiche diverse dello stesso Comune, per cui esso può essere utilizzato per ottenere il prezzo unitario del Comune o un correttivo, quanto fornito dalle pubblicazioni specializzate della trattativa immobiliare, partendo da valori effettivi di vendita o da offerte immobiliari di vendita adeguatamente decurtate in quanto offerte, le pubblicazioni sull'argomento indicano all'incirca il 20% una decurtazione adeguata, per giungere ad una indicazione corretta del più probabile valore unitario. Il metro quadrato, oggetto della valutazione inoltre, secondo le norme UNI relative all'argomento, può essere espresso come lordo, secondo il metodo applicato dall'Agenzia delle Entrate, può essere espresso come netto, secondo il metodo applicato dai CTU del Tribunale di appartenenza e dalle Agenzie di vendita immobiliare della provincia interessata, può essere espresso ad un terzo al netto della muratura esterna, ovvero senza considerare le tramezzature interne, il quale metodo non è molto utilizzato in quanto predisposto per considerare la variabilità interna dell'edificio, come ad esempio per i vani commerciali limitati solo da pilastri.

Ovviamente i confronti con tali metodi debbono essere svolti a parità di tipologia di misurazione e ciò deve essere esattamente indicato nella relazione di valutazione ed in tal caso, ove fosse necessario, trasformare le superficie lorde in nette e viceversa, previa conoscenza delle configurazioni delle unità immobiliare da confrontare.

Ove invece si conoscano i più probabili valori di mercato o i valori di vendita di unità immobiliari, appartenenti allo stesso edificio con medesimi coefficienti di ragguaglio, non è detto che gli stessi siano uguali, in quanto la configurazione diversa, dà alle stesse unità, valori diversi.

Per effettuare quindi, la comparazione in modo corretto si utilizzano i seguenti coefficienti, derivanti da pubblicazioni del settore della trattazione immobiliare, i quali riducono le superfici che sono di minore importanza, per cui i coefficienti sono solo riduttivi:

- abitabile o agibile (per locali commerciali): 100%
- balconi o terrazze: 30%;



- box e locali di parcheggio chiusi: 55%
- cantina o locale deposito: 60%;
- soffitta o sottotetto accessibile: 50%;
- cortili o giardini: 10%.

Tutte le superfici valutate al netto e ridotte degli opportuni coefficienti sommate tra di loro formano la **superficie raggugliata**.

Dato che il momento della offerta o dell'effettiva vendita delle unità immobiliari può essere diverso dal momento della valutazione, l'applicazione del **coefficiente temporale** aumenta o riduce il valore per riportarlo al valore attuale seguendo l'andamento temporale dell'ISTAT per i valori di vendita degli immobili.

Ciò premesso, il protocollo si compone dei seguenti passaggi:

- 1) calcolo **della superficie raggugliata**;
- 2) calcolo **del coefficiente di ragguglio**;
- 3) ricerca **del valore più probabile per il comune, per la zona o per la microzona**;
- 4) ricerca di **valori di vendita effettive** nell'edificio, nella microzona, nella zona o nel comune nell'ordine o in mancanza di **offerte di vendita**;
- 5) correzione con **coefficienti di conguaglio e temporali** per ogni immobile di confronto;
- 6) mediazione dei valori dell'unità immobiliare al fine di ottenere per il comune **il valore unitario più probabile di vendita VMUB (valore medio unitario base)**;
- 7) dal prodotto tra **coefficiente di conguaglio** dell'immobile oggetto di valutazione **il VMUB** e la **superficie conguagliata** si ottiene il valore più probabile per l'immobile oggetto della valutazione;

Applicazione al caso specifico del protocollo (**villa composta da piano interrato e tre piani fuori terra**)

- 1) calcolo **della superficie raggugliata**;

piano interrato: cantine = $86 \text{ mq} \times 60\% = \mathbf{51,6 \text{ mq}}$;

piano terra: cortile = $15,91 \text{ mq} \times 10\% = 1,591 \text{ mq}$ + porticato = $18,55 \text{ mq} \times 10\% = 1,855 \text{ mq}$
+ sottoscala = $1,5 \text{ mq} \times 60\% = 0,9 \text{ mq}$ + deposito = $8,4 \text{ mq}$ + soggiorno 1 = $20,8 \text{ mq}$ + cucina = $16,3 \text{ mq}$ + letto 1 = $22,68 \text{ mq}$ + soggiorno 2 = $24,01 \text{ mq}$ +
disimpegno 1 = $7,14 \text{ mq}$ + ripostiglio = $10,56 \text{ mq}$ + disimpegno 2 = $7,92 \text{ mq}$ +
wc = $5,6 \text{ mq}$ + letto 2 = $40,32 \text{ mq} = \mathbf{168,076 \text{ mq}}$;

piano primo: ingresso = $11,84 \text{ mq}$ + soggiorno 1 = $19,76 \text{ mq}$ + letto 1 = $16,5 \text{ mq}$ + disimpegno
1 = $5,46 \text{ mq}$ + soggiorno 2 = $16,2 \text{ mq}$ + wc1 = $2,55 \text{ mq}$ + letto 2 = $12,95 \text{ mq}$ +
disimpegno 2 = $10,8 \text{ mq}$ + letto 3 = $22,54 \text{ mq}$ + wc 2 = $6,75 \text{ mq}$ + letto 4 = $24,08 \text{ mq}$ + balcone = $9,5 \text{ mq} \times 30\% = 2,85 \text{ mq} = \mathbf{152,28 \text{ mq}}$;

piano secondo: ingresso = $14,28 \text{ mq}$ + soggiorno 1 = 27 mq + cucina = $18,5 \text{ mq}$ + disimpegno
1 = 9 mq + wc 1 = $2,74 \text{ mq}$ + letto 1 = $17,84 \text{ mq}$ + letto 2 = $17,02 \text{ mq}$ + wc 2 = $2,18 \text{ mq}$ +
letto 3 = $21,84 \text{ mq}$ + wc 3 = $5,4 \text{ mq}$ + letto 4 = $22,09 \text{ mq}$ + wc 4 = $4,2 \text{ mq}$ +
balcone = $19,7 \text{ mq} \times 30\% = 5,91 \text{ mq} = \mathbf{168 \text{ mq}}$;



sommano i parziali: $51,6 \text{ mq} + 168,076 \text{ mq} + 152,28 \text{ mq} + 168 \text{ mq} = \mathbf{539,956 \text{ mq superficie ragguagliata}}$

2) calcolo **del coefficiente di ragguaglio;**

zona: centralità: periferica (0,98); collegamenti: scadenti (0,98); posizione: panoramica (1,10); infrastrutture: presenza di uffici postali (1,00), ospedali (1,10), scuole (1,05), parchi pubblici (1,10), banche (1,03), altro (1,00)

$0,98 \times 0,98 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,03 \times 1,00 = \mathbf{1,38 \text{ coefficiente di zona}}$

Edificio: la tipologia strutturale dell'edificio è in muratura (1,00); la cui età di costruzione è rinvenuta superiore ai 50 anni (0,95); riguardo la funzionalità per la sosta delle auto non ha un posto auto ma si può sostare su suolo pubblico (0,90);

$1,00 \times 0,95 \times 0,90 = \mathbf{0,86 \text{ coefficiente edificio}}$

Superficie è maggiore dei 180 mq per cui vi è modifica del valore in quanto superficie non ordinaria per appartamento e non facilmente vendibile (0,80)

0,80 Coefficiente di superficie

Immobile piano: l'edificio all'attualità è disabitato ma al piano interrato risultano delle cantine mentre la parte abitata risulta al piano terra, primo e secondo ed è raggiungibile dalla strada tramite portoncino e corte con scala esterna (0,91); esposizione prevalente: l'abitazione ha esposizione verso sud (1,00); vedute ed affacci: l'abitazione ha una veduta panoramica su colline e paesaggi essendo posta su altura (1,05);

$0,91 \times 1,00 \times 1,05 = \mathbf{0,95 \text{ coefficiente immobile}}$

Parametri intrinseci servizi igienici: la dotazione dei vari pezzi è di tipo normale, lo scarico è interno, la rubinetteria è buona e non presenta particolarità, i rivestimenti sono di tipo buono (1,03); impianti tecnologici: è presente la caldaia, sono presenti radiatori, l'impianto elettrico è da verificare (1,00); pavimentazione: risulta realizzata con elementi in monocottura e parquet (1,02); infissi: costituiti da n. 2 ante rivestite in legno e protezioni a scuri di recente realizzazione (1,02); finiture: l'abitazione risulta rifinita nei piani fuori terra (1,05); manutenzione: l'immobile risulta non occupato e sufficientemente mantenuto (1,00);

$1,03 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,02 \times 1,05 \times 1,00 = \mathbf{1,09 \text{ coefficiente intrinseco}}$



Dal prodotto di tutti i coefficienti sopra ottenuti si ha:

$$1,38 \times 0,86 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,09 = \underline{\underline{0,98 \text{ coefficiente di ragguaglio}}}$$

- ricerca **del valore più probabile per il comune, per la zona o per la microzona;**

Si è svolta una prima valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione e, in particolare, si è riscontrato un'offerta per una villa di 202 mq posto in vendita ad €. 130.000,00 e le condizioni della stessa le fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 0,7; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie netta:

$$1,00 \times 0,80 \times \text{€}. 130.000,00 / (202 \times 0,7) = \text{€}. \mathbf{735,50 \text{ valore unitario immobile rispetto alla superficie netta.}}$$

Si è svolta altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per una villa di 350 mq posto in vendita ad €. 375.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 0,8; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie netta:

$$1,00 \times 0,80 \times \text{€}. 375.000,00 / (350 \times 0,8) = \text{€}. \mathbf{1.071,43 \text{ valore unitario immobile rispetto alla superficie netta.}}$$

Si è svolta ancora altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per una villa di 700 mq posto in vendita ad €. 460.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 0,7; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie netta:

$$1,00 \times 0,80 \times \text{€}. 460.000,00 / (700 \times 0,7) = \text{€}. \mathbf{751,02 \text{ valore unitario immobile rispetto alla superficie netta.}}$$

- non è stato possibile effettuare ricerca di **valori di vendita effettive** nell'edificio, nella microzona, nella zona o nel comune poiché la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la quale fornisce i valori minimi e massimi per la microzona relativamente ad immobili che non sono simili all'immobile, oggetto di stima.
- correzione con **coefficienti di conguaglio e temporali** per ogni immobile di confronto; la correzione, di cui nei calcoli del precedente punto, è stata effettuata considerando, per gli immobili di cui si ha conoscenza, oggetto dell'offerta, valutando con la stessa metodologia per l'immobile oggetto di valutazione, il coefficiente di conguaglio; in particolare, il presunto valore di vendita diviso per il coefficiente di conguaglio, rende tale valore indipendente rispetto a tutti i



parametri che lo hanno generato, valutando così il presunto valore unitario per il Comune in cui è sito l'immobile oggetto di valutazione.

I coefficienti temporali sono tutti uguali all'unità, in quanto le osservazioni del mercato sono tutte state svolte per periodi prossimi ai sei mesi esclusa quella della ricerca storica per la quale si è applicato il coefficiente inflattivo.

- mediazione dei valori dell'unità immobiliare al fine di ottenere per il comune **il valore unitario più probabile di vendita VMUB (valore medio unitario base)**;

al fine di ottenere il valore unitario più probabile di vendita VMUB, si provvede ad un calcolo della media tra tutti i valori unitari ottenuti dalle osservazioni del mercato e precisamente:

$(\text{€}.735,50 + \text{€}.1.071,43 + \text{€}.751,02) / 3 = \text{€}. 852,65 \text{ VMUB}$

- dal prodotto tra **coefficiente di congruaggio** dell'immobile oggetto di valutazione **il VMUB** e la **superficie congruagliata**, si ottiene il valore più probabile per l'immobile oggetto della valutazione;
 $0,98 \times \text{€}. 852,65 \times 539,96 = \text{€}. 452.760,76 \text{ che rappresenta il valore di mercato più probabile.}$

2) Fonti d'informazione

Come fonti d'informazione per effettuare una corretta valutazione degli immobili, oggetto di pignoramento, sono state consultate:

- 1) immobiliare.it;
- 2) Idealista.it;



3) Valutazioni corpi**A. unità immobiliare unifamiliare composta da piano interrato e tre piani fuori terra.***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Interrato				
1	Cantine	51,60	€ 838,51	€ 43.267,33
2	Piano Terra			
3	cortile	1,59	€ 838,51	€ 1.334,08
4	porticato	1,86	€ 838,51	€ 1.555,44
5	sottoscala	0,90	€ 838,51	€ 754,66
6	deposito	8,40	€ 838,51	€ 7.043,52
7	soggiorno 1	20,80	€ 838,51	€ 17.441,09
8	cucina	16,30	€ 838,51	€ 13.667,78
9	letto 1	22,68	€ 838,51	€ 19.017,50
10	soggiorno 2	24,01	€ 838,51	€ 20.132,73
11	disimpegno 1	7,14	€ 838,51	€ 5.986,99
12	ripostiglio	10,56	€ 838,51	€ 8.854,71
13	disimpegno	7,92	€ 838,51	€ 6.641,03
14	wc	5,60	€ 838,51	€ 4.695,68
15	letto 2	40,32	€ 838,51	€ 33.808,89
16	Piano Primo			
17	ingresso	11,84	€ 838,51	€ 9.928,01
18	soggiorno 1	19,76	€ 838,51	€ 16.569,04
19	letto 1	16,50	€ 838,51	€ 13.835,48
20	disimpegno 1	5,46	€ 838,51	€ 4.578,29
21	soggiorno 2	16,20	€ 838,51	€ 13.583,93
22	wc 1	2,55	€ 838,51	€ 2.138,21
23	letto 2	12,95	€ 838,51	€ 10.858,76
24	disimpegno 2	10,80	€ 838,51	€ 9.055,95
25	letto 3	22,54	€ 838,51	€ 18.900,11
26	wc 2	6,75	€ 838,51	€ 5.659,97
27	letto 4	24,08	€ 838,51	€ 20.191,42
28	balcone	2,85	€ 838,51	€ 2.389,77
29	Piano Secondo			
30	ingresso	14,28	€ 838,51	€ 11.973,98
31	soggiorno 1	27,00	€ 838,51	€ 22.639,88
32	cucina	18,50	€ 838,51	€ 15.512,51
33	disimpegno 1	9,00	€ 838,51	€ 7.546,63
34	wc 1	2,74	€ 838,51	€ 2.297,53
35	letto 1	17,84	€ 838,51	€ 14.959,09
36	letto 2	17,02	€ 838,51	€ 14.271,51
37	wc 2	2,18	€ 838,51	€ 1.827,96
38	letto 3	21,84	€ 838,51	€ 18.313,15
39	wc 3	5,40	€ 838,51	€ 4.527,98
40	letto 4	22,09	€ 838,51	€ 18.522,78
41	wc 4	4,20	€ 838,51	€ 3.521,76
42	balcone	5,91	€ 838,51	€ 4.955,62
		539,96	€	452.760,76
	- Valore corpo:		€	452.760,76
	- Valore accessori:		€	-
	- Valore complessivo intero:		€	452.760,76
	- Valore complessivo diritto e quota:		€	452.760,76



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A				
	immobile	539,96	€ 838,51 €	452.760,76
1) Adeguamenti e correzioni della stima				
	eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;		2%	€ 9.055,22
	eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;		3%	€ 13.582,82
	mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;		2%	€ 9.055,22
	differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;		2%	€ 9.055,22
	possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.		3%	€ 13.582,82
	Stato d'uso e manutenzione		0%	€ -
	Stato di possesso		0%	€ -
	Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e APE		0%	€ 2.000,00
	Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute		0%	€ -
	Prezzo base d'asta del lotto			€ 396.429,47

m. DIVISIBILITA' DEL LOTTO

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun

comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto non è divisibile.

n. CERTIFICATO DI STATO CIVILE

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Si è acquisito certificato di residenza anagrafica dell'esecutato alla data del pignoramento e all'attualità dove si evince che lo stesso alla data del pignoramento era residente OMISSIS, località OMISSIS,



OMISSIS alla via OMISSIS ed anche all'attualità, come da certificazione rilasciata dal Comune (*cfr. allegato n. 4*).

Si è ottenuto inoltre, certificato di stato civile dell'esecutato rilasciato dal Comune di OMISSIS da cui risulta che ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni il OMISSIS in OMISSIS e che in data OMISSIS con provvedimento N.R.G. OMISSIS del Tribunale di OMISSIS è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi (*cfr. allegato 4*).

Con tutto ciò si ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia che si è voluta accordare alla sottoscritta, e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

L' ESPERTO
Arch. Barbara Izzì

